



KELDULAND Í FLÓA

Deiliskipulag – greinargerð - Tillaga

04.02.2021



Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, frá _____með athugasemdafresti til _____ var samþykkt af sveitarstjórn Flóahrepps _____

f.h. Sveitarfélagsins Flóahrepps

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
1.1	Skipulagsgögn	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Staðhættir	5
2.2	Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029	7
2.3	Deiliskipulag	7
2.4	Fornminjar	7
3	UMHVERFISÁHRIF	8
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	8
4.1	Byggingar	8
4.2	Vegir og aðkoma	9
4.3	Kvaðir	9
4.4	Veitur	9
4.5	Sorp	9
4.6	Brunavarnir	9
5	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
5.1	Hönnun og uppdrættir	10
5.2	Mæliblöð	10
5.3	Regnvatn	10
5.4	Frágangur lóða og umgengni	10
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	11

HÖFUNDUR	VERKNR.	RÝNT	DAGS
AB	8790-001	ÁJ	

1 INNGANGUR

Hér er sett fram deiliskipulag sem nær til Keldulands (L228225) í Flóaheppi í samræmi við Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029. Lóðin er 14 ha og eru á henni tvö aðstöðuhús. Að öðru leyti er lóðin notuð fyrir hrossabeit. Fyrirhugað er að reisa á lóðinni íbúðarhús ásamt vélaskemmu og gera ráð fyrir nýrri veltengingu. Aðkoma að svæðinu er frá Villingaholtsvegi nr. 305.

1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsupprættir eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum IS50v frá LMÍ og landamerkjaskrá frá Þjóðskrá. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000, dagsettur 04.02.2021.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum, dagsett 04.02.2021.

2 FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Kelduland er skráð 14 ha lóð og var skipt út úr jörðinni Grænhólum (L189809). Lóðin er staðsett ofan Villingaholtsvegar skammt frá ósum Þjórsár. Svæðið er flatlent, algróið landbúnaðarland sem telst gott ræktunarland en er óræktað í dag og nýtt fyrir hrossabeit.

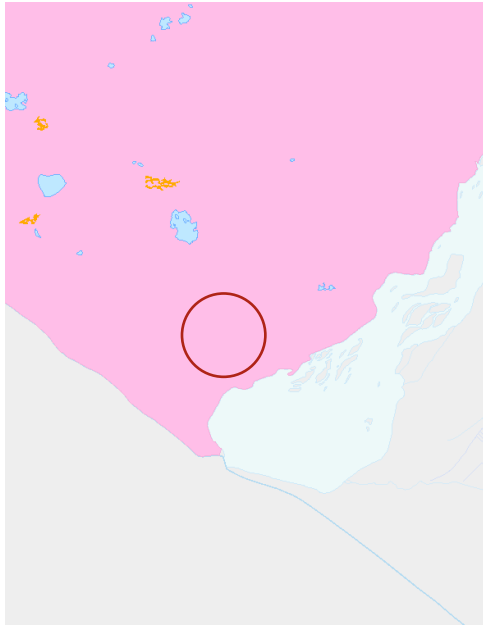


MYND 1. Yfirlitsmynd af suðurlandi. Svæðið er afmarkað með rauðum hring¹.

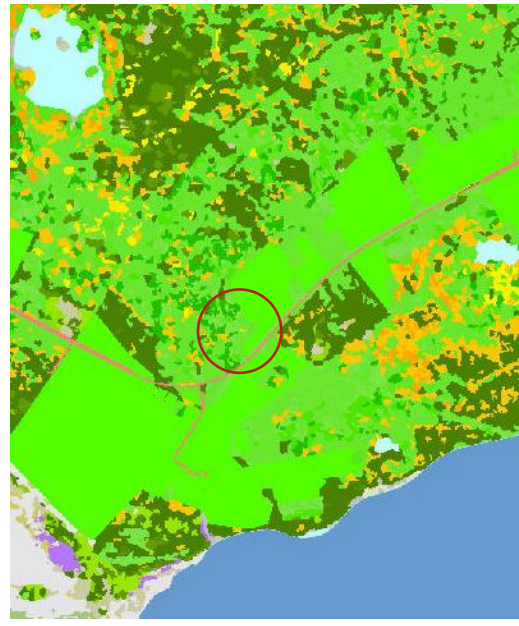
Svæðið fellur undir undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja skv. 61. gr. laga um náttúruvernd þar sem lóðin liggur á Þjórsárhrauni sem er forsögulegt hraun (sjá mynd 2). Eldhraunið er að öllu leyti hulið jarðvegi og gróðri á svæðinu og er ekki lengur hægt að greina á yfirborði hvort um hraun sé að ræða. Hraunið hefur því tapað þeim einkennum sem mynda verndargildi þess sem jarðmyndunar eða „hraunvistgerðar“ og nýtur því ekki sérstakrar verndar á þessu tiltekna svæði.

Vistgerðir innan svæðisins eru **stinnastaravist** L9.1 með miðlungs verndargildi, **língresis- og vingulsvist** L9.6 sem er með hátt verndargildi og **starungsmýrarvist** L8.9 og **tjarnarflóavist** L8.12 sem hefur mjög hátt verndargildi og eru vistgerðirnar á lista Bernarsamningsins. Allar eru vistgerðirnar útbreiddar um land allt fyrir utan hálendið. Svæðið er á skilgreint sem mikilvægt fuglasvæði eins og allt suðurlandsundirlendið.

¹ (Landmælingar Íslands)



MYND 2 Sérstök vernd náttúrufyribæra (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)



MYND 3 Vistgerðir (kortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands)

2.2 Aðalskipulag Flóahrepps 2017-2029

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Flóahrepps 2017-2029 sem samþykkt var í lok árs 2018. Þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði og er landið í flokki I og II sem telst gott fyrir akuryrkju. Samkvæmt aðalskipulaginu er heimilt að reisa stök íbúðarhús á landbúnaðarlandi, ótengd búrekstri. Slík hús skulu að jafnaði vera utan góðs landbúnaðarlands í flokki I og II og í námunda við aðra byggð til að nýta vegi og veitur sem best. Heimiluð er uppbygging á landspildum (smábýlum) m.a. til áhugabúskapar ef um fasta búsetu er að ræða, enda styrki það nýtingu núverandi veitukerfa, hamli ekki eðlilegri landbúnaðarstarfsemi né spilli góðu landbúnaðarlandi eða verndarsvæðum.

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag og er byggingarreitir og vegstæði staðsett m.t.t. þess að raska sem minnst samfelldu landbúnaðarlandi sem helst óbreytt á megin hluta lóðarinnar.

2.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til af svæðinu en á aðliggjandi lóð, Grænhólum 1, er í gildi deiliskipulag frá 2019.

2.4 Fornminjar

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 eru allar fornleifar friðaðar og sumar friðlýstar. Þeim má enginn, hvorki landeigandi, framkvæmdaaðili né nokkur annar spilla, granda né úr stað færa, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands (21. gr.). Því eru allar þær fornleifar á könnunarsvæðinu sem og annars staðar og eldri eru en 100 ára, friðaðar skv. lögnum. Friðlýstum fornleifum fylgir 100 m

friðhelgað svæði út frá ystu sýnilegu mörkum þeirra (22. gr). Um friðaðar fornleifar er 15 m friðhelgað svæði umleikis samkvæmt sömu grein.

Engar friðlýstar minjar eru innan skipulagssvæðisins en aðalskráningu fornminja í Flóahreppi var ekki lokið þegar gildandi aðalskipulag tók gildi. Engar þekktar fornleifar eru innan skipulagssvæðisins. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

3 UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulag fyrir Kelduland fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006, þar sem ekki er mörkuð stefna er varðar leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Helstu umhverfisáhrif af uppbyggingu eru ásýndaráhrif af byggingum og mun það leiða til óverulegrar aukningar umferðar.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Byggingar

Á lóðinni eru tvö aðstöðuhús sem sett voru niður árið 2020. Aðstöðuhúsið nær veginum er 15,8 m² og aðstöðuhúsið innan byggingarreitsins er 23,5 m². Heimilt er að fjarlægja þau án breytingar á deiliskipulagi þessu eða færa þau til en skal ný staðsetning vera innan byggingarreits.

Á skipulagsupprætti er sýndur tvískiptur byggingarreitur og skulu nýjar byggingar vera innan hans. Skipting reitsins er í 100 m fjarlægð frá vegi.

Á byggingarreit er heimilt að reisa allt að 300 m² vélaskemmu með hámarks mænishæð 6 m. Einnig er heimilt að reisa allt að 200 m² íbúðarhús á einni hæð með eða án bílskúrs. Íbúðarhús skal vera að lágmarki 100 m frá þjóðvegi eða á þeim hluta byggingarreits sem fjær er veginum. Þakgerð skal vera mænispak og mænisstefna er frjál.

Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis. Reynt verður að fella byggingar sem best að landi og leitast skal við að samræma efnis- og litaval. Vanda skal til frágangs bygginga, bílastæða og lóða.

4.2 Vegir og aðkoma

Aðkoma að svæðinu er frá Villingaholtsvegi nr. 305. Á uppdrætti er sýnd núverandi aðkoma sem heimilt er að nota meðan landnýting á svæðinu er einungis hrossabeit. Með breyttri landnotkun skal gera nýja vegtengingu við lóðamörk að Grænhólum að norðan. Vegstæði innan lóðar er sýnt til skýringar á uppdrætti en lega hans getur tekið breytingum.

4.3 Kvaðir

Kvöð er um vegtengingu við Villingaholtsveg eins og sýnt er á uppdrætti. Skilyrt er að öðrum verði heimilt að nýta nýja vegtengingu ef svæðið í kring byggist frekar upp og er sú kvöð bæði á Grænhólum og Keldulandi.

4.4 Veitur

Byggingar verða tengdar dreifikerfi rafveitu. Vatn verður fengið úr vatnsveitu sveitarfélagsins. Lagnir verða lagðar í jörð meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er. Frárennsli verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki fyrir byggingar og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Samnýta skal hreinsivirki eftir því sem við verður komið.

4.5 Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott.

Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4.6 Brunavarnir

Svæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Árnassýslu og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna Árnassýslu. Á veitukerfum með nægu slökkvivatni skal vera brunahani í nálægð við byggingar.

5 ALMENNIR SKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

5.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytli smám saman út í jarðvegin og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

5.4 Frágangur lóða og umgengni

Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda svæðinu snyrtilegu og að ekki skapist hætta af búnaði eða munum innan spildunnar né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Leitast skal við að hafa lýsingu lágstemmda og ljósi beint niður til að lýsing þjóni sem best tilgangi sínum, m.a. til að draga úr ljósmengun.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagið er unnið í samráði við verkkaupa og sveitarfélagið. Óskað verður eftir umsögnum m.a. frá Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Vegagerðarinnar og Heilbrigðiseftirliti Suðurlands.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40. – 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst veturinn 2020-2021 og taki gildi á vormánuðum árið 2021.